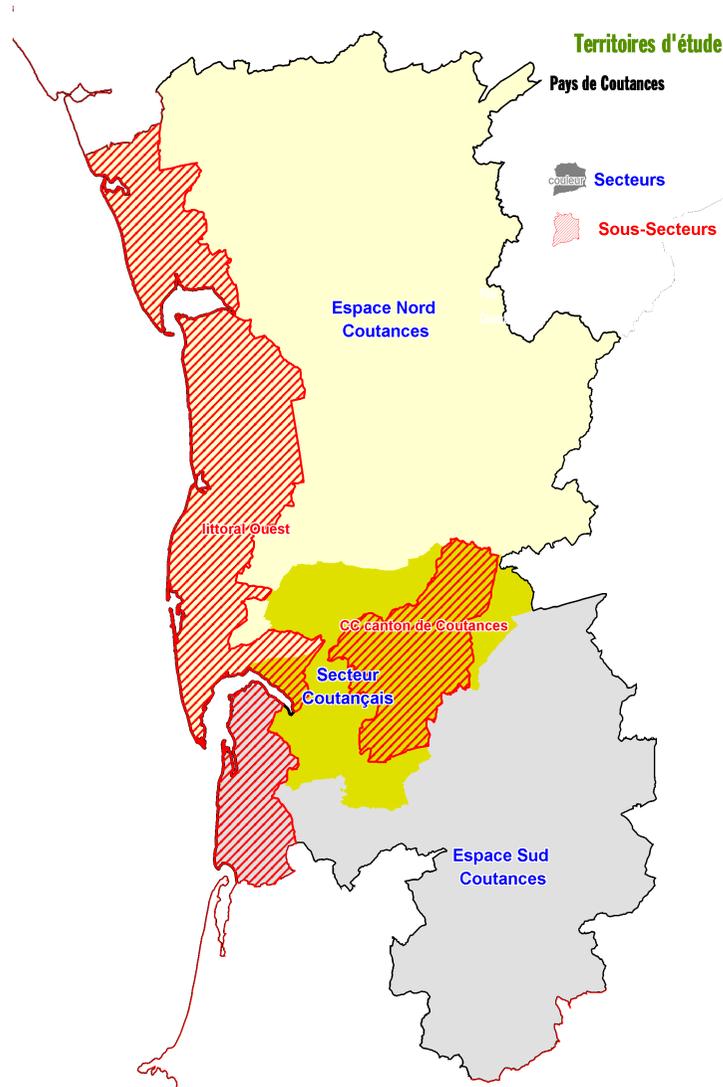


3.4. Le Pays de Coutances

4.1 - L'évolution et la structure de la population.....	152
4.1.1 - Dynamisme démographique.....	152
4.1.2 - Population par âge	155
4.1.3 - Taille des ménages.....	156
4.1.4 - Les revenus des ménages.....	157
4.1.5 - Les caractéristiques des allocataires CAF.....	159
4.2 - Le parc de logements.....	162
4.2.1 - Structure du parc.....	162
4.2.2 - Statut d'occupation des résidences principales.....	164
4.2.3 - Age du parc de résidences principales.....	165
4.2.4 - Typologie des logements du parc de résidences principales.....	166
4.2.5 - Le parc locatif social.....	167
4.2.6 - Le parc privé potentiellement indigne.....	168
4.3 - Les flux du logement.....	170
4.3.1 - La construction neuve.....	170
4.3.2 - Les flux dans le parc social.....	173
4.3.3 - Les marchés de l'immobilier.....	177
4.4 - La synthèse au regard des échanges avec les acteurs locaux et indicateurs clés	181
4.5 – La détermination des besoins en logements d'ici 2015.....	183
4.5.1 - Les enjeux de l'Etat.....	183
4.5.2 - D'une estimation normative des besoins en logements.....	183
4.5.3 - Vers une quantification des besoins en logement sociaux au regard des enjeux d'aménagement.....	184

3.4. Le Pays de Coutances



Les secteurs d'étude à l'intérieur du pays de Coutances ont été définis à partir de la connaissance des territoires et de l'identification des premiers enjeux (littoral, territoires stratégiques, projets,). Ils ne se limitent pas aux découpages institutionnels.

Le pays est découpé en trois grands secteurs:

- Le **secteur « coutançais »** délimité par l'aire urbaine de Coutances.
- Le **secteur « Nord Coutances »** correspond au regroupement des communautés de communes suivantes : CC de la Haye du Puits, CC du canton de Lessay, CC de Sèves et Taute, CC de St Sauveur Lendelin et une partie de la CC de St Malo de la Lande (hors unité urbaine de Coutances).
- Le **secteur « Sud Coutances »** comprend la CC du canton de Cerisy la Salle, la CC du canton de Gavray et une partie de la CC du canton de Montmartin sur Mer (hors unité urbaine de Coutances).

Il est apparu nécessaire de faire des zooms sur la CC du canton de Coutances et sur la bande littorale à l'Ouest.

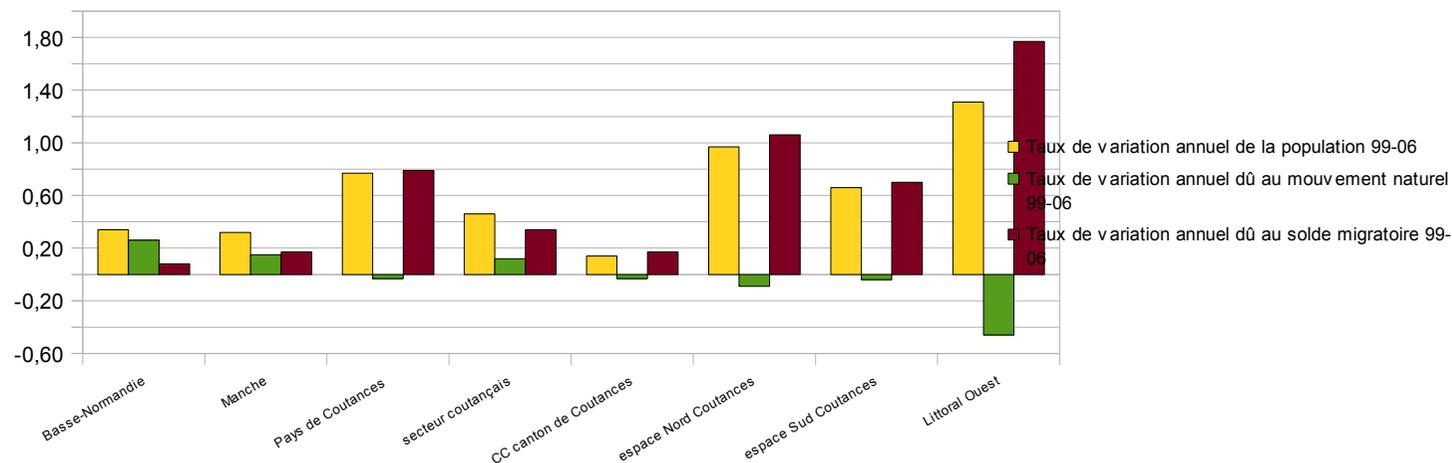
4.1 - L'évolution et la structure de la population

4.1.1 - Dynamisme démographique

source : INSEE/RGP90-99-06

	Population sans doubles comptes 1990	Population sans doubles comptes 1999	Population statistique 1999	Population municipale 2006 (population sans doubles comptes)	taux variation annuel population 90-99 (%)	Taux variation annuel population 99-06 (%)	Taux variation annuel dû au mouvement naturel 90-99 (%)	Taux variation annuel dû au solde migratoire 90-99 (%)	Taux variation annuel dû au mouvement naturel 99-06 (%)	Taux variation annuel dû au solde migratoire 99-06 (%)
Basse-Normandie	1 391 318	1 422 193	1 422 436	1 456 793	0,24	0,34	0,31	-0,06	0,26	0,08
Manche	479 636	481 471	481 726	492 563	0,04	0,32	0,24	-0,20	0,15	0,17
Pays de Coutances	63 896	65 830	65 899	69 511	0,33	0,77	-0,07	0,40	-0,03	0,80
Secteurs	Sous-secteurs									
secteur coutançais	17 120	17 101	17 147	17 705	-0,01	0,46	0,18	-0,19	0,12	0,34
CC canton de Coutances	12 078	11 889	11 919	12 040	-0,17	0,14	0,16	-0,34	-0,03	0,17
espace Nord Coutances	31 284	32 808	32 829	35 134	0,53	0,97	-0,17	0,70	-0,09	1,06
espace Sud Coutances	15 492	15 921	15 923	16 672	0,30	0,66	-0,13	0,43	-0,04	0,70
Littoral Ouest	14 789	16 296	16 308	17 866	1,08	1,31	-0,37	1,45	-0,46	1,77

Remarque : La population municipale légale du recensement de 2006 est sans doubles comptes. Elle correspond à la « population statistique » (somme des marges des tableaux statistiques) mais elle n'est pas comparable directement à la population sans doubles comptes du recensement 1999, certains concepts ayant évolué d'un recensement à l'autre (populations rattachées à une commune,...). Aussi, pour calculer des évolutions entre les populations de 1999 et 2006, il faut prendre en compte la population statistique 1999 et la population municipale 2006.



Le Pays de Coutances connaît une croissance annuelle de sa population (+0,77) entre 1999 et 2006 supérieure à celle du département, du fait d'un solde migratoire positif (+ 0,80).

La croissance démographique du Pays est soutenue par celles des secteurs espaces Nord et Sud (respectivement +0,70 et + 0,43) et en particulier par celle du Littoral Ouest (+ 1,45) qui bénéficient d'une plus grande attractivité (avec des soldes migratoires positifs respectifs de 1,06; 0,70 et 1,77).

Entre 1999 et 2006, le secteur coutançais et la CC du canton de Coutances connaissent une augmentation de population, respectivement (+ 0,46) et (+ 0,14) par an.

Ces deux secteurs ont bénéficié d'un renversement de tendance puisque la population avait légèrement diminué (-0,01) et (-0,17) entre 1990 et 1999.

source : INSEE/RGP90-99

	nombre de ménages 1999	nombre de ménages 2006	taux variation annuel des ménages 99-06 (%)
Basse-Normandie	572 019	620 722	1,17
Manche	194 795	211 212	1,16
Pays de Coutances	26 992	29 698	1,37
<i>Secteurs</i>			
<i>Sous-secteurs</i>			
secteur coutançais	6 841	7 344	1,02
CC canton de Coutances	4 886	5 118	0,66
espace Nord Coutances	13 596	15 188	1,59
espace Sud Coutances	6 555	7 167	1,28
Littoral Ouest *	7 146	8 107	1,82

Le nombre de ménages a progressé plus vite que la croissance démographique. Sur le Pays de Coutances, elle est supérieure (1,37 %) à celle constatée sur le département.

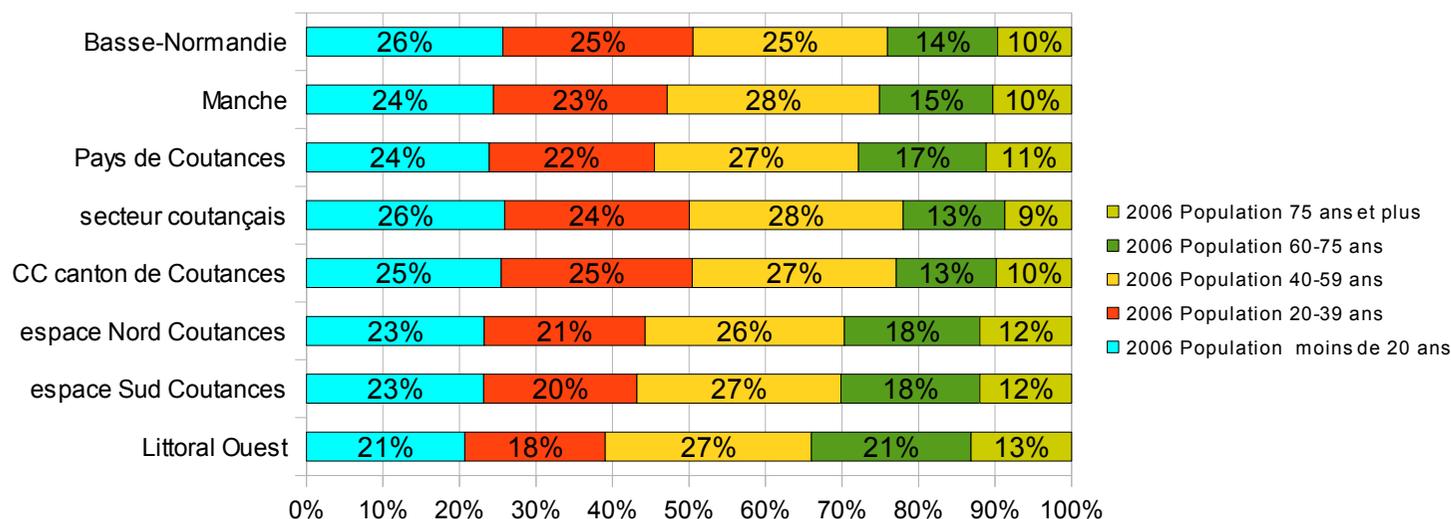
Cet accroissement se constate sur tous les secteurs avec de forts taux pour l'espace Nord Coutances (+ 1,59 %), l'espace Sud Coutances (+1,28%) et en particulier le Littoral ouest (+ 1,82 %), ce qui confirme la forte attractivité de ces espaces.

Le secteur coutançais voit son nombre de ménages progresser (+ 1,02 %), mais l'évolution est plus faible sur la CC du canton de Coutances (+0,66%) ce qui correspond au relativement faible taux de construction enregistré sur ce secteur .

4.1.2 - Population par âge

source : INSEE/RGP99

	2006 Population moins de 20 ans	2006 Population 20-39 ans	2006 Population 40-59 ans	2006 Population 60-75 ans	2006 Population 75 ans et plus	indice de jeunesse
Basse-Normandie	362 582	351 529	358 847	203 616	136 622	1,07
Manche	120 598	111 907	136 825	73 094	50 723	0,97
Pays de Coutances	16 607	15 002	18 544	11 602	7 756	0,86
<i>Secteurs</i>						
<i>Sous-secteurs</i>						
secteur coutançais	4 589	4 270	4 953	2 348	1 546	1,18
CC canton de Coutances	3 063	3 008	3 210	1 575	1 183	1,11
espace Nord Coutances	8 159	7 394	9 145	6 228	4 209	0,61
espace Sud Coutances	3 858	3 338	4 446	3 026	2 001	0,77
Littoral Ouest *	3 696	3 281	4 813	3 728	2 347	0,61



Le Pays présente un profil un peu plus âgé que celui du département avec environ 28 % de la population âgée de plus de 60 ans contre 25 % au niveau départemental. Son indice de jeunesse est de 0,86 contre 0,97 à l'échelle départementale.

Les secteurs des espaces Nord et Sud sont les secteurs les plus marqués par un vieillissement de population, avec environ 30 % de leur population âgée de + 60 ans. Le sous secteur Littoral Ouest est encore plus touché par le vieillissement de population avec 34 % de plus de 60 ans et l'indice de jeunesse le plus bas du Pays (0,61). Le solde migratoire positif, démontre l'installation en nombre de personnes retraitées, marquant le territoire par une économie résidentielle.

Le secteur coutançais reste le secteur le plus jeune du Pays avec un indice de jeunesse de 1,12 en 1999 et 1,18 en 2006 supérieur à celui du département.

4.1.3 - Taille des ménages

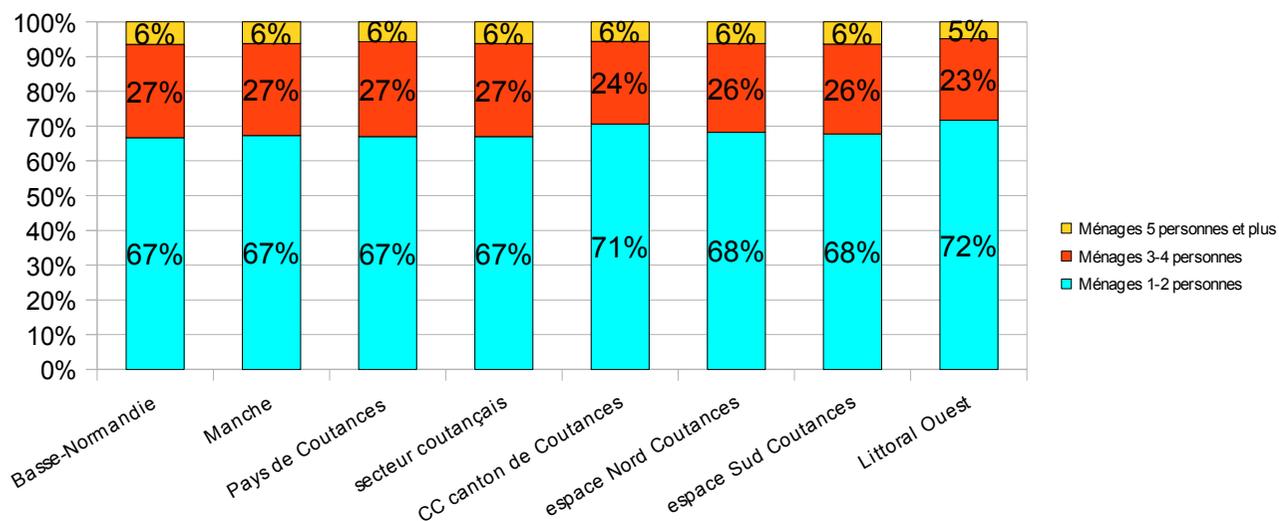
source : INSEE/RGP 2006

	Ménages 1-2 personnes	Ménages 3-4 personnes	Ménages 5 personnes et plus
Basse-Normandie	414 358	165 976	40 333
Manche	142 000	55 985	13 172
Pays de Coutances	22 943	9 367	1 949
<i>Secteurs</i>	<i>Sous-secteurs</i>		
secteur coutançais	4 907	1 964	457
CC canton de Coutances	3 610	1 216	288
espace Nord Coutances	10 349	3 872	945
espace Sud Coutances	4 859	1 855	458
Littoral Ouest *	5 819	1 900	395

La composition des ménages du Pays est proche de la situation départementale avec **64,2 %** des ménages de 1 à 2 personnes et peu de grands ménages de 5 personnes et plus (**7 %**).

Le Littoral Ouest révèle une représentation plus importante des petits ménages (**70 %**) du fait d'une plus forte présence de personnes âgées.

Les autres secteurs présentent des profils similaires à ce que l'on constate dans le Pays (2/3 de petits ménages).



4.1.4 - Les revenus des ménages

4.1.4.1 - Revenu moyen et niveau d'imposition

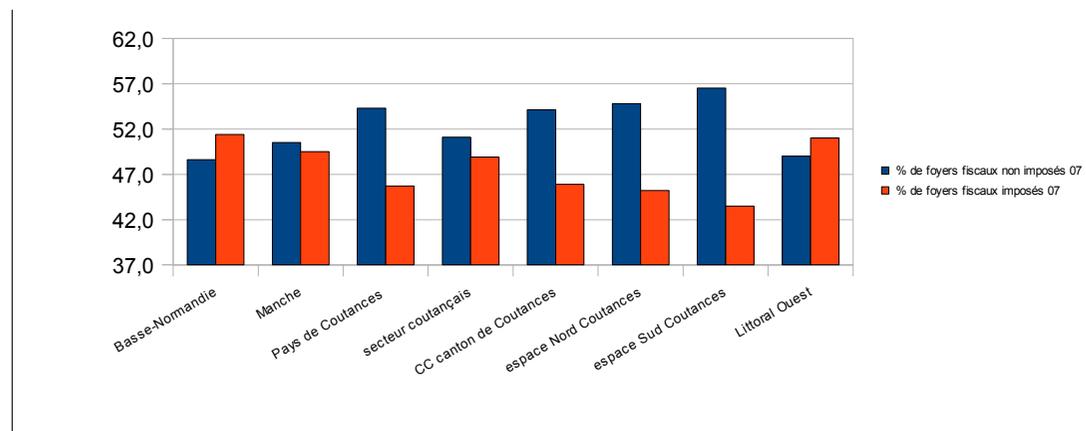
source : DGI

	Foyers fiscaux non imposés 07 (%)	Foyers fiscaux imposés 07 (%)	revenu moyen par foyer fiscal (€) 07
Basse-Normandie	48,6	51,4	20 418
Manche	50,5	49,5	19 840
Pays de Coutances	54,3	45,7	19 022
<i>Secteurs</i>			
<i>Sous-secteurs</i>			
secteur coutançais	51,1	48,9	19 804
CC canton de Coutances	54,1	45,9	18 762
espace Nord Coutances	54,8	45,2	19 087
espace Sud Coutances	56,5	43,5	18 077
Littoral Ouest *	49,0	51,0	22 105

Le revenu fiscal moyen du Pays (19 022 euros) est inférieur à la moyenne départementale. Le revenu moyen est nettement plus élevé sur le Littoral Ouest (22 105 euros), tandis que dans le secteur coutançais (19 804 euros) le revenu moyen est proche de la moyenne départementale.

Les secteurs des espaces Nord et Sud ont un revenu moyen plus faible (respectivement 19 087 euros et 18 077 euros).

Les ménages non imposés et les ménages imposés représentent au niveau du Pays de Coutances respectivement 54,3 % et 45,7 % en 2007, répartition moins équilibrée qu'à l'échelle départementale. Les secteurs des espaces Nord et Sud révèlent des profils plus contrastés avec une part prédominante de foyers fiscaux non imposés (54,8 % au Nord et 56,5% au Sud).



4.1.4.2 - Niveaux des revenus au regard des plafonds de ressources HLM

source : Filocom 2005

	Revenus < 60% plafond HLM	Revenus 60-100% plafond HLM	Revenus 100-150% plafond HLM	Revenus > 150% plafond HLM
Basse-Normandie	239 450	200 154	105 017	57 002
Manche	87 185	68 449	34 015	17 004
Pays de Coutances	13 033	9 481	4 110	2 327
Secteurs	Sous-secteurs			
secteur coutançais	2 910	2 421	1 183	618
CC canton de Coutances	2 150	1 643	801	426
espace Nord Coutances	6 753	4 818	2 008	1 230
espace Sud Coutances	3 370	2 242	919	479
Littoral Ouest *	3 187	2 585	1 338	1 027

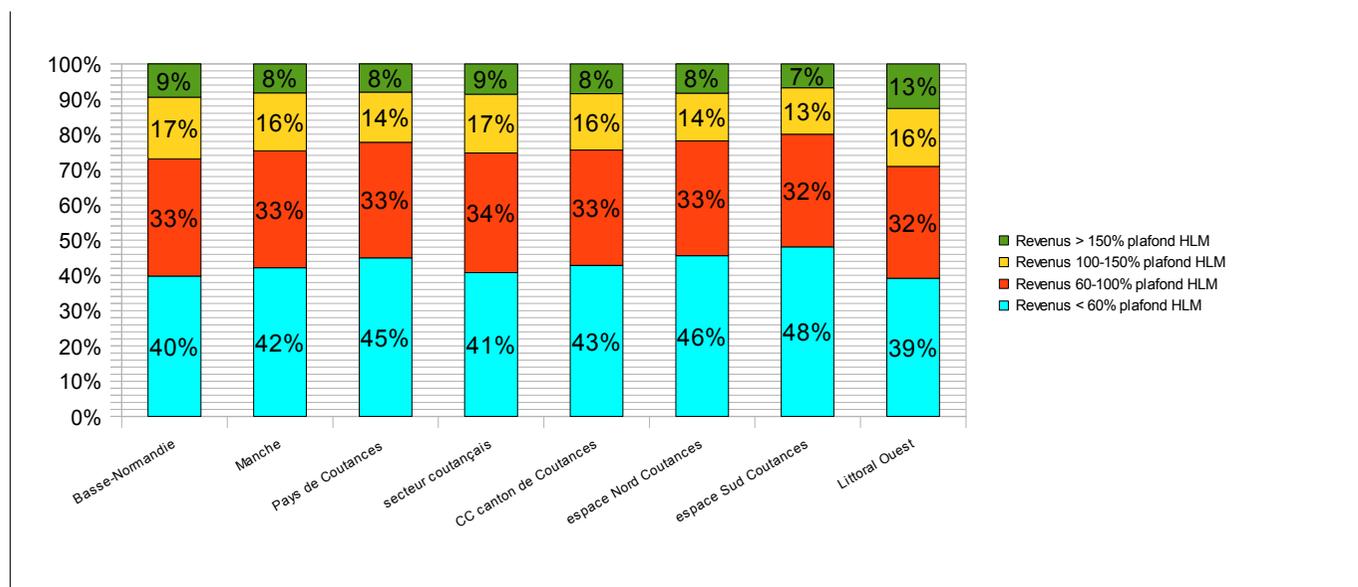
La notion de plafonds de ressources

Les plafonds de ressources pour accéder au logement locatif social (dit HLM) sont définis en termes de **revenu imposable** de l'année N-2 en fonction de la **composition du ménage** (ensemble de personnes qui occupent le logement) et de la **localisation du bien**. Ils sont réévalués chaque année en fonction de l'évolution du SMIC. Les plafonds retenus sont ceux appliqués aux logements PLUS (type de logement social le plus fréquemment construit)

Remarque : cette répartition de la population par revenus a été faite avant l'abaissement de 10,3% des plafonds de ressources d'accès au logement social en mai 2009

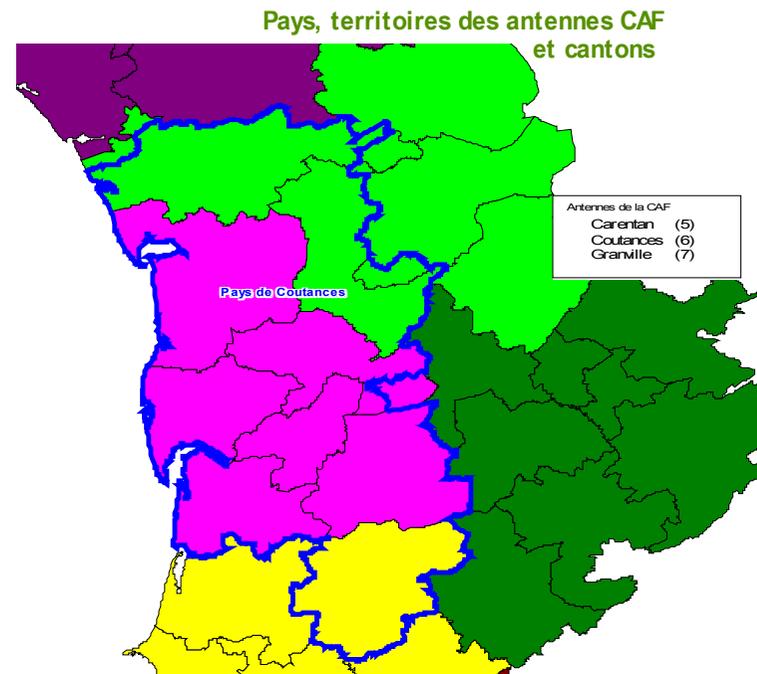
Sur la structuration des revenus, dans le Pays de Coutances environ 45 % des ménages sont en dessous de 60 % du plafond HLM et 77,7 % en dessous de 100 % du plafond HLM.

Les secteurs des espaces Nord et Sud (surtout en rétro littoral) sont occupés par une population très modeste : 80 % des ménages ont des revenus en dessous de 100 % du plafond HLM et plus de 48 % en dessous de 60 % du plafond dans le secteur de l'espace Sud. Sur le Littoral Ouest, la population est plus aisée avec seulement 39 % des revenus en dessous de 60 % du plafond HLM et 70,9 % en dessous de 100 % du plafond HLM).



4.1.5 - Les caractéristiques des allocataires CAF

Remarque : les données fournies par la CAF n'ont pas pu être exploitées à l'échelle des territoires stratégiques de l'étude. Cependant, ces données sont importantes afin de mieux apprécier les besoins en logements au regard des caractéristiques des ménages. Les données suivantes sont donc présentées à l'échelle des antennes CAF, cartographiées ci-dessous.



4.1.5.1- Répartition des allocataires selon la structure familiale

Antennes CAF	Nombre habitants en 2006	Couples avec 3 enfants ou plus		Couples avec 1 ou 2 enfant(s)		Couples sans enfant		Personnes isolées avec enfant(s)		Personnes isolées sans enfant		Total des allocataires en 2007	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
		Carentan	41 402	797	13,2%	2 247	37,3%	366	6,1%	704	11,7%	1 907	31,7%
Coutances	51 676	958	13,1%	2 478	33,8%	400	5,5%	881	12,0%	2 351	32,0%	7 338	14,2%
Granville	53 377	1 019	12,3%	2 935	35,3%	430	5,2%	1 031	12,4%	2 892	34,8%	8 307	15,6%
Total des antennes	146 455	2 774	12,8%	7 660	35,4%	1 196	5,5%	2 616	12,1%	7 150	33,0%	21 666	14,8%

Source : CAF de la Manche-répartition allocataires selon la situation familiale -rapport 2007-

Le taux d'allocataires est plus faible au niveau des secteurs des antennes qui recouvrent en totalité ou en partie le pays de Coutances (14.8%) qu'au niveau départemental (15.2%). L'antenne de Granville révèle une plus forte proportion de personnes isolées sans enfant dans les allocataires.

4.1.5.2 - Répartition des bénéficiaires d'une aide au logement selon le type d'aide versée

Antennes CAF	Allocation de logement sociale (ALS)		Allocation de logement familiale (ALF)		Aide personnalisée au logement (APL)		Allocataires bénéficiaires d'une aide au logement	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Proportion / à la population 2006
Carentan	978	29,2%	825	24,7%	1541	46,1%	3344	8,1%
Coutances	1254	31,8%	896	22,8%	1788	45,4%	3938	7,6%
Granville	1842	38,8%	1068	22,5%	1830	38,6%	4740	8,9%
Total des antennes	4074	33,9%	2789	23,2%	5159	42,9%	12022	8,2%
Manche	12138	29,2%	8162	19,7%	21197	51,1%	41497	8,4%

Source : CAF de la Manche- Répartition des allocataires selon le type d'aide versée -données au 31/12/2008-

Les aides au logement APL au profit du parc public sont moins nombreuses sur les antennes du pays qu'au niveau départemental en raison de la plus faible importance du parc de logement public en dehors de la ville de Coutances.

4.1.5.3 - Allocataires bénéficiant des minima sociaux

Avertissement : les chiffres suivants accessibles par antenne CAF n'ont pas été consolidés (ils ne peuvent être utilisés pour mesurer une évolution), ils permettent néanmoins d'apprécier la répartition par secteurs des personnes bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI), de l'allocation parent isolé (API) et de l'allocation adulte handicapé (AAH) au début de l'année 2009.

Antennes CAF	habitants en 2006	AAH		RMI		API	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Carentan	41 402	709	1,7%	521	1,3%	75	0,2%
Coutances	51 676	925	1,8%	528	1,0%	95	0,2%
Granville	53 377	873	1,6%	634	1,2%	34	0,1%
Total des antennes	146 455	2 507	1,7%	1 683	1,1%	204	0,1%
Manche	492 563	8 210	1,7%	6 104	1,2%	952	0,2%

Source CAF : Répartition des allocataires par minima sociaux -situation début 2009

La part des bénéficiaires de minima sociaux apparaît proche de celle constatée au niveau départemental.

4.2 - Le parc de logements

4.2.1 - Structure du parc

source : Filocom 2005	Parc de logements 2005				
	nombre de logements	évolution annuelle depuis 1999 (%)	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
Basse-Normandie	781 541	1,13	615 782	111 505	54 254
Manche	262 207	0,85	209 691	33 141	19 375
Pays de Coutances	40 685	1,08	29 168	8 555	2 962
Secteurs	Sous-secteurs				
secteur coutançais	8 348	0,87	7 208	422	718
CC canton de Coutances	5 833	0,6	5 094	202	537
espace Nord Coutances	22 042	1,16	14 890	5 600	1 552
espace Sud Coutances	10 295	1,08	7 070	2 533	692
Littoral Ouest *	14 719	1,52	8 177	5 728	814

*le secteur du Littoral Ouest regroupe des communes situées sur le littoral des différents espaces Nord, Sud et Coutançais

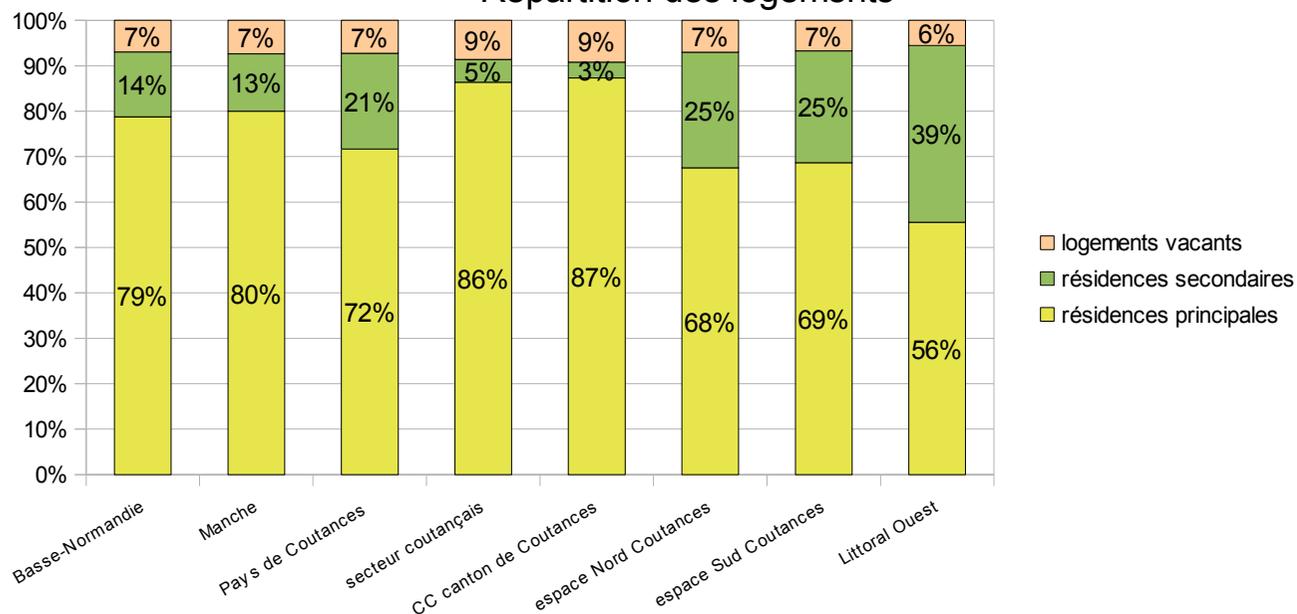
Le Pays de Coutances compte 40 685 logements en 2005 dont 54 % appartiennent au secteur de l'espace Nord Coutances

L'évolution du parc (+ 1,08 % / an) est supérieure à celle observée au niveau départemental, mais en deçà de l'évolution régionale.

Le secteur Littoral Ouest connaît une forte croissance du parc de 1,52 % / an depuis 1999.

Le secteur de l'espace Nord Coutances connaît une croissance de son parc de 1,16 % par an plus soutenue que celle constatée sur les deux autres secteurs de l'espace Sud Coutances (1,08 %) et coutançais (0,87 %).

Répartition des logements



Le parc du Pays de Coutances est composé à 71,7 % de résidences principales.

Les résidences secondaires représentent plus de 21% (8 555 logements) du parc contre 12,6 % à l'échelle du département. Elles sont localisées pour les deux tiers sur le littoral Ouest (5 728 logements) - secteur très attractif pour le tourisme.

La part de logements vacants du parc du Pays (2 962 logements soit 7,3 %) est inférieure à la **valeur départementale (9,2 %)**. Le secteur Espace Nord concentre plus de la moitié des logements vacants du parc du Pays mais ces logements ne représentent que 7 % de son parc total.

Le Littoral Ouest se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires avec près de 39 % de son parc. Ce secteur se distingue aussi par un taux de vacance très bas (5,5 %).

source : Filocom 2005

	résidences principales	part du logement collectif (%)	part du logement individuel (%)
Basse-Normandie	615 782	27,69	72,31
Manche	209 691	20,62	79,38
Pays de Coutances	29 168	9,29	90,71
Secteurs		Sous-secteurs	
secteur coutançais	7 208	27,58	72,42
CC canton de Coutances	5 094	38,71	61,29
espace Nord Coutances	14 890	4,09	95,91
espace Sud Coutances	7 070	1,60	98,40
Littoral Ouest *	8 177	2,75	97,25

Le parc est essentiellement de type individuel avec seulement 9 % de logements collectifs parmi les résidences principales du Pays. Cette situation est très différente de celle constatée aux échelles départementale et régionale, le parc régional étant mieux réparti avec 27,7 % de logements collectifs.

Le parc collectif est concentré sur le secteur coutançais (27,6 %) et en particulier sur la CC du canton de Coutances (38,7 %). Sur les autres secteurs et sur le littoral Ouest, le logement individuel est omniprésent (à plus de 96 %).

4.2.2 - Statut d'occupation des résidences principales

source : Filocom 2005

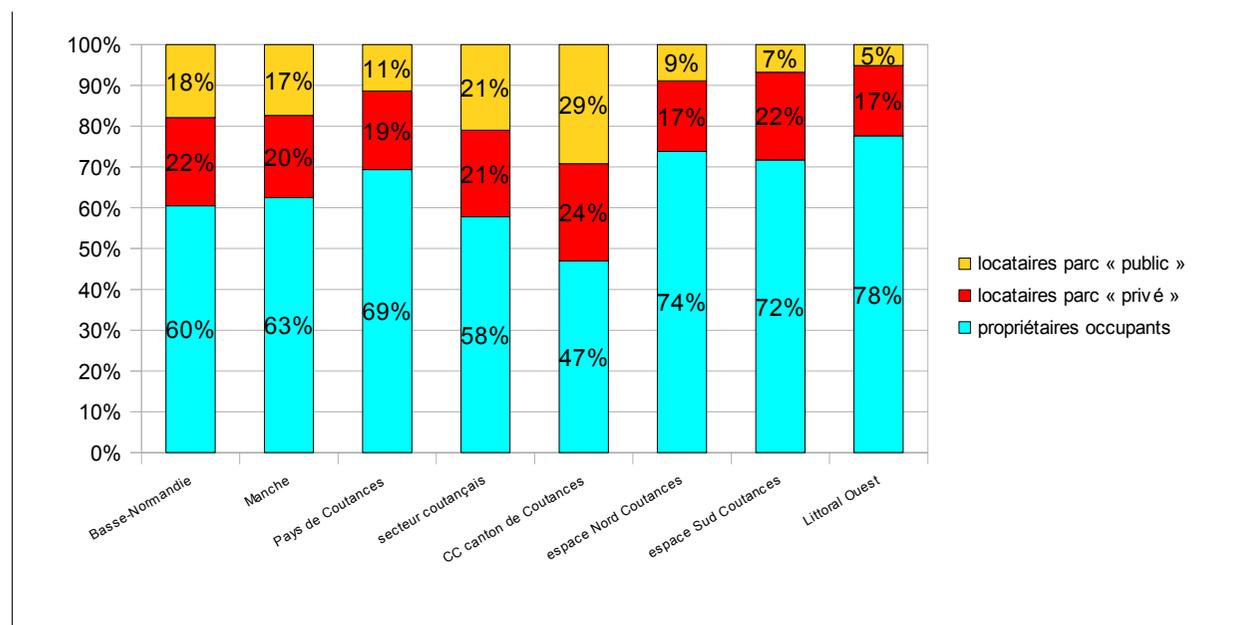
	propriétaires occupants	Locataires parc « privé »	locataires parc «public»	résidences principales
Basse-Normandie	357 780	127 940	105 944	615 782
Manche	125 480	40 289	34 924	209 691
Pays de Coutances	19 319	5 372	3 180	29 168
Secteurs	Sous-secteurs			
secteur coutançais	4 032	1 479	1 464	7 208
CC canton de Coutances	2 321	1 177	1 442	5 094
espace Nord Coutances	10 484	2 453	1 264	14 890
espace Sud Coutances	4 803	1 440	452	7 070
Littoral Ouest *	6 102	1 351	405	8 177

Dans le Pays de Coutances, les propriétaires occupants représentent 66 % des occupations de résidences principales, - taux de propriétaires supérieur à celui constaté dans le département (59 %) aux dépens des locataires HLM sous-représentés (10 % dans le Pays contre 16 % au niveau départemental).

Le parc locatif privé (5 372 logements) est réparti sur les 3 secteurs - le secteur espace nord Coutances concentrant plus de 45 %.

Le parc locatif public (3 180 logements) se situe pour 46 % sur le secteur coutançais et presque intégralement sur la CC du canton de Coutances .

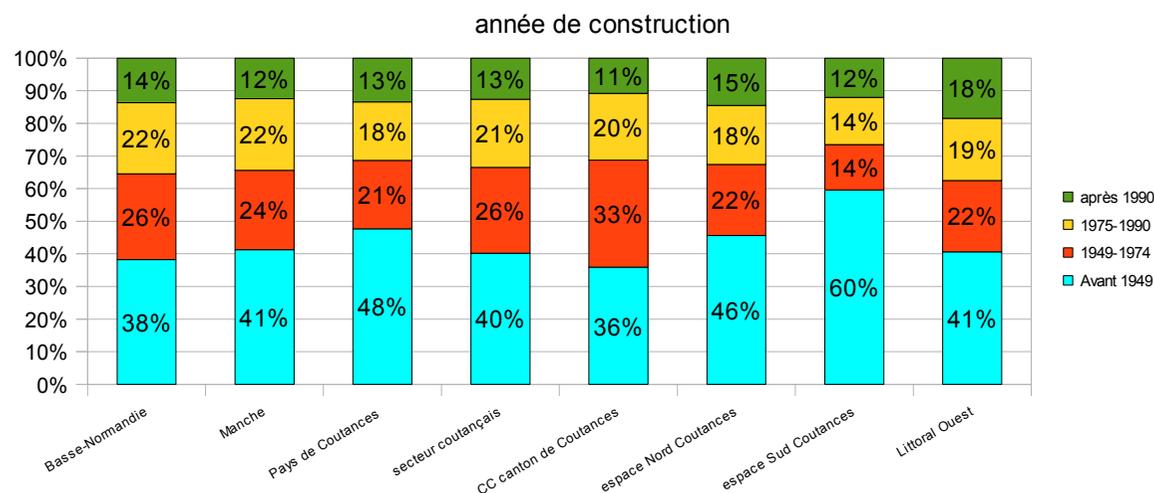
Le secteur du Littoral Ouest, plus riche et sur-doté en résidences secondaires, est aussi le secteur le moins pourvu en logements sociaux (5 %), et plus fortement occupé par des propriétaires (jusqu'à 75 %).



4.2.3 - Age du parc de résidences principales

source : Filocom 2005

	Avant 1949	1949-1974	1975-1990	Après 1990
Basse-Normandie	235 188	162 111	134 044	84 414
Manche	86 544	51 024	45 943	26 175
Pays de Coutances	13 909	6 121	5 218	3 920
Secteurs		Sous-secteurs		
secteur coutançais	2 901	1 893	1 503	911
CC canton de Coutances	1 831	1 668	1 044	551
espace Nord Coutances	6 796	3 242	2 692	2 160
espace Sud Coutances	4 212	986	1 023	849
Littoral Ouest *	3 323	1 787	1 561	1 506



Le parc du Pays de Coutances est relativement plus ancien qu'au niveau départemental : 52,3 % du parc date d'après-guerre contre 59 % à l'échelle du département.

L'espace Littoral Ouest est le parc le plus jeune avec une croissance importante du parc après-guerre (40 % des logements construits entre 1949 et 1990) et une forte croissance depuis les années 90 (20 % du parc de RP).

Le secteur de l'espace Sud de Coutances est le secteur dont le parc de résidences principales est le plus ancien avec 60 % des logements construits avant 1949.

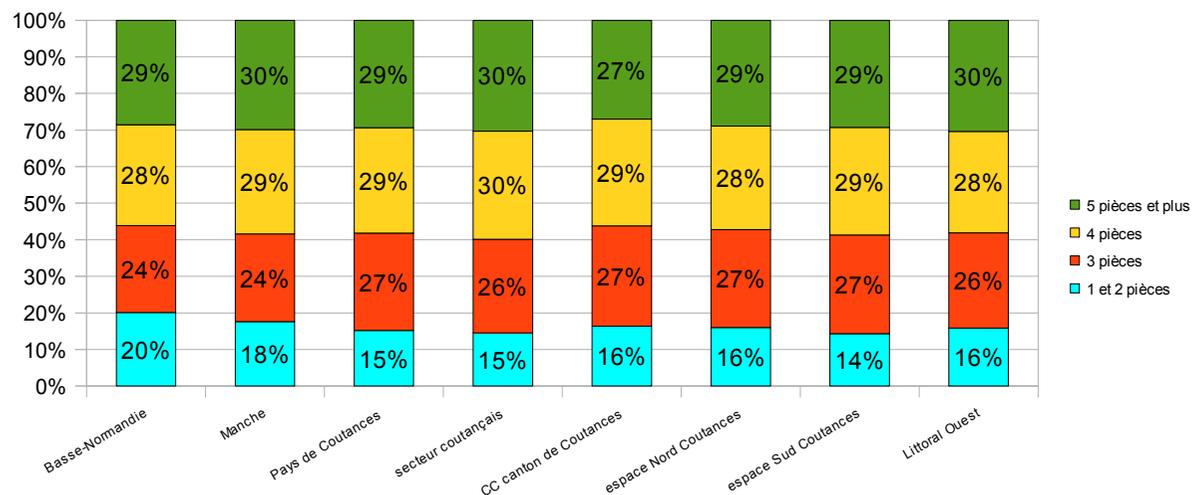
4.2.4 - Typologie des logements du parc de résidences principales

source : Filocom 2005

	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Basse-Normandie	123 713	146 362	169 792	175 915
Manche	36 958	50 309	59 842	62 582
Pays de Coutances	4 438	7 751	8 416	8 563
Secteurs	Sous-secteurs			
secteur coutançais	1 046	1 850	2 129	2 183
CC canton de Coutances	835	1 396	1 487	1 376
espace Nord Coutances	2 379	3 994	4 210	4 307
espace Sud Coutances	1 013	1 907	2 077	2 073
Littoral Ouest *	1 299	2 125	2 270	2 483

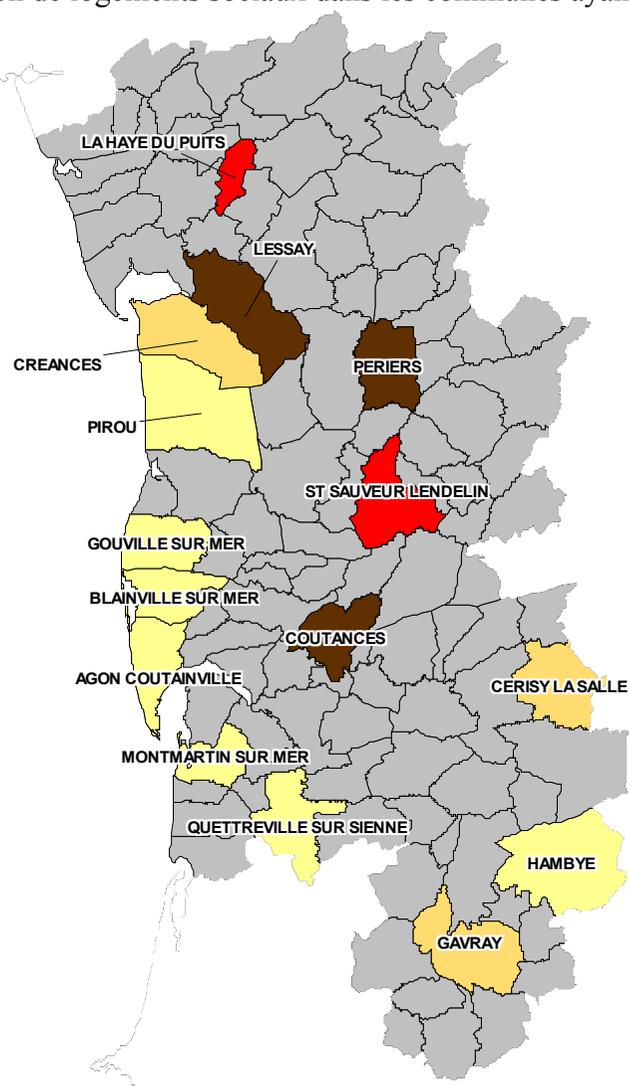
Le parc du Pays de Coutances présente un profil similaire en termes de typologie aux parcs départemental et régional avec des taux identiques de grands logements (4 pièces ; 5 pièces et +) autour de 29 % et moins de petits logements (15,2 % de 1 et 2 pièces contre 18 % pour le département) au profit des 3 pièces (26,5 % contre 24 % pour le département).

L'ensemble des secteurs présentent des profils similaires avec environ 30 % de grands logements.



4.2.5 - Le parc locatif social

La proportion de logements sociaux dans les communes ayant plus de 1 000 habitants



% de logements sociaux (source EPLS 2007)
par rapport à la population (source INSEE 2006)

□	0 %	(9)
□	moins de 5%	(40)
□	de 5% à 8%	(14)
□	de 8% à 10%	(14)
□	de 10% à 21%	(18)

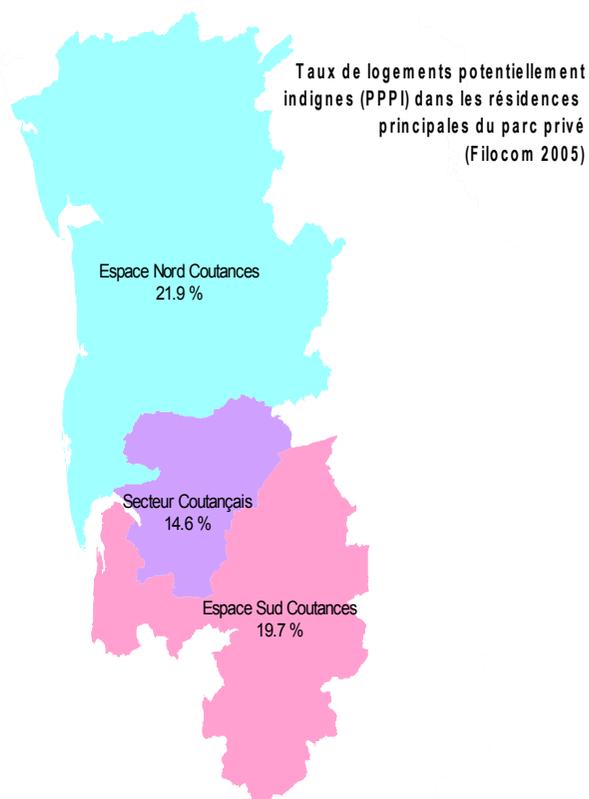
Le parc social du Pays de Coutances représente 3,26 % du parc des résidences principales, soit 951 logements.

Le parc est concentré sur Coutances (15 à 20%), Périers, Lessay mais très peu sur la côte. A majorité individuel (65%), les logements ont été construits en grande partie dans les années 70.

4.2.6 - Le parc privé potentiellement indigne

Remarques sur les données du parc privé potentiellement indigne :

Les chiffres suivants n'ont en aucun cas pour ambition de localiser les situations réelles d'habitat indigne, mais bien de fournir des indicateurs d'alerte à croiser avec les signalements de mal-logement.



Ils fournissent un pré-repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) utile pour engager la réflexion sur les secteurs à risque « habitat indigne », mais le fichier Filocom ne fournit pas d'information à l'adresse, indispensable dans une démarche opérationnelle.

La notion de parc privé potentiellement indigne est obtenue par croisement des données relatives à la classe cadastrale des résidences principales et les ressources des ménages. Est potentiellement indigne le parc relevant des catégories 7 et 8 (médiocre et très médiocre) occupé par des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM et les logements de la catégorie 6 (ordinaire) occupé par des ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds HLM. Elle permet avant tout de repérer les secteurs plus sensibles.

Le PPPI est concentré dans les agglomérations, mais dans le département de la Manche, la part du parc privé potentiellement indigne dans le parc privé total par commune montre que les secteurs ruraux ne sont pas épargnés.

Le pays de Coutances est particulièrement concerné par la problématique de l'habitat indigne, les taux de PPPI dans l'ensemble des résidences du parc privé des secteurs d'étude (respectivement 19%, 21.9% et 14.6%) sont au-dessus du taux moyen départemental qui est de 13.2%.

Le secteur Nord Coutances compte plus de 2 270 logements potentiellement indigne soit un taux élevé de PPPI de 21.9%.

L'habitat potentiellement indigne dans la commune de Coutances (15.1% du parc privé) concerne plutôt des logements de qualité médiocre avec un bâti privé ancien concentré dans un secteur dévalorisé du centre ville (quartier de la rue St Pierre) qui apparaît en partie dévitalisé (la vacance y est forte)

Secteurs MLH	Nombre total de RP de catégorie cadastrale 6	Nombre total de RP de catégorie cadastrale 7 et 8	Population des RP du Parc Privé Potentiellement Indigne	Nombre de RP du parc privé	Nombre total de Résidences principales potentiellement indignes	Part du PPPI dans l'ens. des RP du parc privé	Nombre total de résidences principales (RP)	Population totale des RP	Nombre de RP de 1949 et après dans l'ens. du PPPI
Espace Nord Coutances	6 960	2 458	4 623	10 397	2 276	21,9%	11 470	27 379	587
Espace Sud Coutances	4 806	1 597	3 141	7 455	1 467	19,7%	7 916	18 898	264
Secteur Coutançais	5 919	1 455	2 145	8 093	1 178	14,6%	9 782	22 075	340
Manche	119 102	21 858	44 545	174 789	23 134	13,2%	210 064	492 109	5 286

4.3 - Les flux du logement

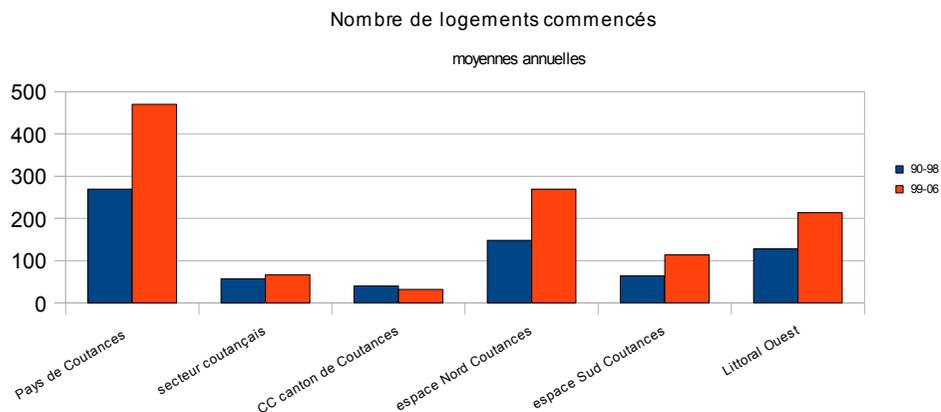
4.3.1 - La construction neuve

source : DRE/Sitadel

	logements commencés 90-98	Évolution (%) 90- 98/99-06	logements commencés 99-06	logements collectifs 99-06	individuels 99-06	destinés à la vente 99- 06	Location 99-06	occupation personnelle 99-06
Basse-Normandie	5 980	25,1	7 479	1 455	6 024	1 350	1 576	4 552
Manche	1 704	62,3	2 766	326	2 440	294	555	1 911
Pays de Coutances	269	74,4	470	21	450	26	77	368
<i>Secteurs</i>	<i>Sous-secteurs</i>							
secteur coutançais	57	17,5	67	8	59	5	11	71
CC canton de Coutances	40	-20,8	32	8	24	5	6	33
espace Nord Coutances	148	81,8	269	8	261	11	51	208
espace Sud Coutances	64	77,2	114	5	109	10	15	89
Littoral Ouest *	128	67,0	213	10	204	19	37	157

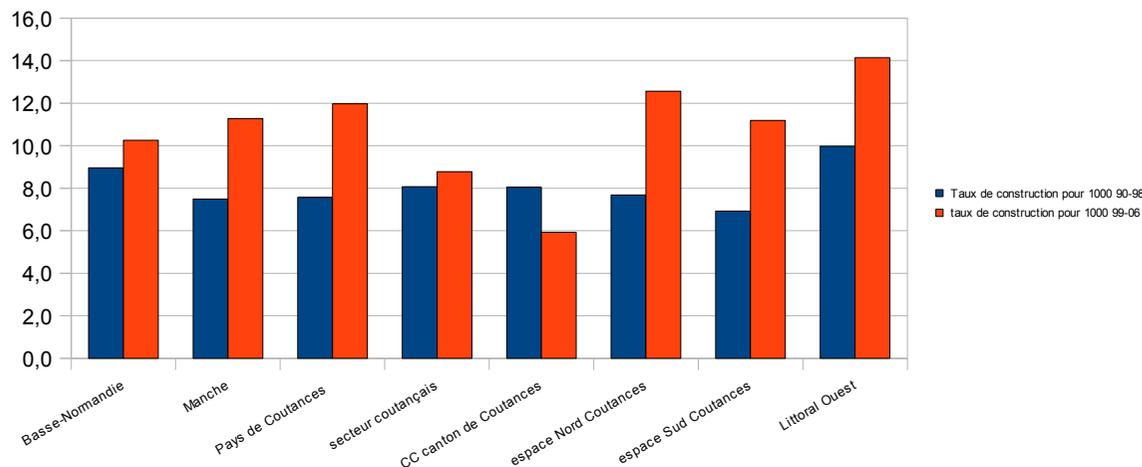
- *Occupation personnelle* : concerne majoritairement des maisons individuelles construites par des particuliers ;
- *Location* : recouvre aussi bien le locatif social financé avec des aides de l'État, que le locatif privé ;
- *Vente* : vente au public sur le marché de la promotion immobilière, ou vente en globalité auprès d'un investisseur qui destine les logements acquis au marché locatif

* le secteur du Littoral Ouest regroupe des communes situées sur le littoral des différents espaces Nord, Sud et Coutançais.

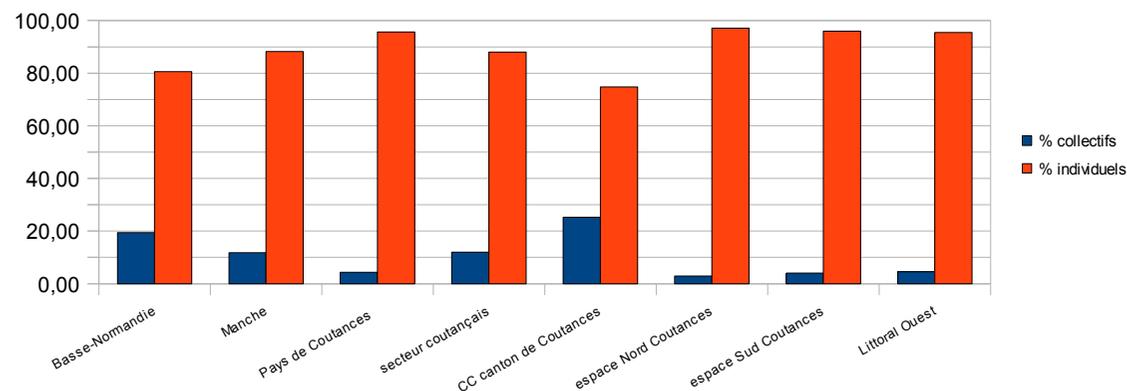


Sur la période récente (1999-2006), il se construit sur le Pays de Coutances 470 logements par an. Le niveau de construction a fortement augmenté entre les deux périodes passant de 7,5 ‰ à 12 ‰ (+5,5‰), dépassant le niveau départemental qui atteint 11,3‰ sur la dernière période en progressant de +4‰.

Cette dynamique de construction neuve se concentre essentiellement dans l'espace Nord et Sud Coutances (+ 81,8 % et +77,2%) ainsi que sur le littoral Ouest. A l'inverse, le secteur du coutançais connaît une faible évolution, la CC canton de Coutances accusant un fort ralentissement de la construction neuve (-20,8 % entre les deux périodes) celle-ci étant en 2006 à un niveau bas (32 logements commencés annuellement sur la période récente). Ceci est à lier à la baisse de population constatée précédemment due à un solde migratoire négatif.



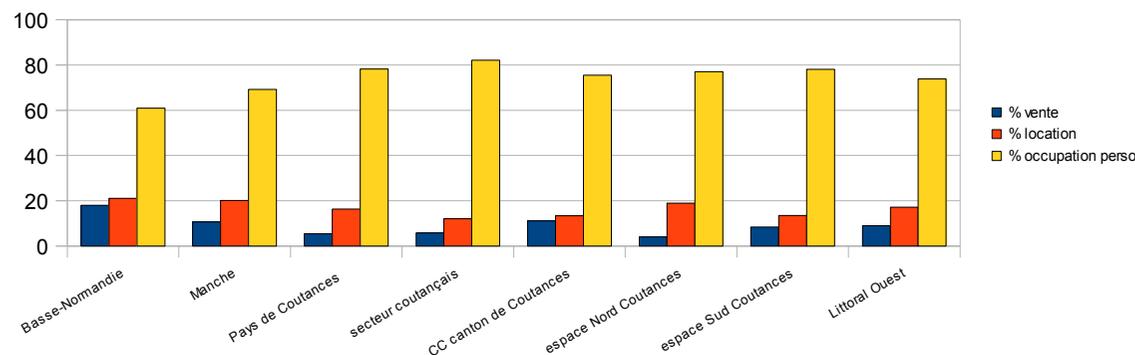
Logements commencés 1999-2006
répartition collectifs/individuels



Sur le Pays, les logements commencés sont essentiellement de type individuel (environ 95,7 %). La répartition est moins équilibrée que sur le département où la part de l'individuel est de 88 %.

La part du logement collectif est plus importante dans le secteur coutançais (12 %) et surtout au sein de la CC du canton de Coutances (25 %). Dans les secteurs des espaces Nord et Sud Coutances, les logements collectifs commencés sont quasi inexistant.

Logements commencés 1999-2006
destination



Dans le Pays de Coutances, les logements destinés à l'occupation personnelle sont majoritaires et plus représentés qu'au niveau départemental (78,3 % contre 70 % pour le département). Ce sont dans les secteurs des espaces nord et sud sur leurs parties en rétro Littoral que cette représentation est la plus marquée (78 % des logements destinés à l'occupation personnelle).

Cette tendance est atténuée dans le secteur Littoral Ouest où 73 % des logements sont destinés à l'occupation personnelle, 8,9 % à la vente et 17,3 % à la location.

4.3.2 - Les flux dans le parc social

	Taux mobilité (%)		Taux vacance (%)		Densité parc locatif pour 1 000 habitants
	2003	2007	2003	2007	2007
<i>source : EPLS 2003/2007</i>					
Manche	13,55	10,08	2,59	2,76	73,30
Pays de Coutances	12,10	9,39	1,92	2,24	55,00
Secteurs	Sous-secteurs				
secteur coutançais	16,02	10,56	2,55	3,12	103,00
CC canton de Coutances	16,27	10,39	2,59	3,18	145,70
espace Nord Coutances	7,98	7,43	1,50	1,34	41,00
espace Sud Coutances	10,09	10,53	0,92	1,56	32,20
Littoral Ouest*	5,08	7,16	3,05	0,89	27,40

* le secteur du Littoral Ouest regroupe des communes situées sur le littoral des différents espaces Nord, Sud et Coutançais.

* * Le taux de vacance dans le parc LLS constitue une indication immédiate de l'inadéquation entre l'offre de logements et la demande exprimée. La vacance doit être examinée dans son contexte local (dysfonctionnement, solutions). La vacance peut être la conséquence d'une obsolescence du parc comme elle peut résulter de la concurrence exercée par d'autres patrimoines immobiliers vis-à-vis de la même clientèle-cible. Certaines parties du parc privé (communément dit « parc social de fait »), peuvent être investis dans des contextes de marché tendu par des ménages défavorisés, parce qu'ils ne parviennent pas à accéder au parc social public « trop cher » pour eux. Le taux de vacance doit être considéré comme un signal d'alarme de la dégradation d'une situation de marché local.

Le taux de mobilité constaté sur le Pays de Coutances est inférieur (9,39 % en 2007) à celui-ci constaté sur le département (10,08). Son fléchissement de 2,7 points entre 2003 et 2007 est équivalent à celui constaté au niveau du département passant de 12,1 à 9,39 % .

La mobilité est en baisse surtout dans le secteur du Coutançais passant de 16,02 % à 10,56 % entre 2003 et 2007. Les autres secteurs marquent une stabilisation, voire une hausse sur le Littoral Ouest.

Le taux de vacance** du parc HLM du Pays de Coutances est légèrement inférieur au niveau départemental et reste très faible en 2007 (2,24 %), ce qui dénote une réelle tension sur le marché LLS. On constate une légère augmentation de la vacance du parc entre 2003 et 2007 passant de 2,55 % à 3,12 % sur le secteur du Coutançais. Ces taux peu élevés doivent être considérés comme révélateurs d'une certaine tension sur le marché du locatif social à l'échelle du Pays .

Il est extrêmement faible et en baisse entre 2003 et 2007 dans le secteur du Littoral Ouest passant de 3,05 % à 0,89 % ce qui tend à démontrer une réelle insuffisance du nombre de logements locatifs sociaux. La faible densité (27,4 ‰) du parc HLM sur le littoral tend à confirmer cette analyse.

Les densités de parc social sont évidemment les plus importantes dans la CC de Coutances (145 ‰), secteur doté de logements collectifs plus importants .

État de la demande de logements locatifs sociaux

Secteurs habitat	Sous secteurs MLH	Total Demandes	%appartement	%maison	%indifférent	logts sociaux 05	ratio demande/offre	Population 2006	ratio demandes/pop
Nord Coutances	littoral Ouest	149	7%	64%	29%	310	48,1%	13 079	1,1%
	reste du secteur	366	5%	75%	20%	897	40,8%	22 055	1,7%
	Total Espace Nord Coutances	515	6%	72%	23%	1 207	42,7%	35 134	1,5%
Sud Coutances	littoral Ouest	54	2%	83%	15%	80	67,5%	4 244	1,3%
	reste du secteur	102	5%	50%	45%	366	27,9%	12 428	0,8%
	Total Espace Sud Coutances	156	4%	62%	35%	446	35,0%	16 672	0,9%
Coutançais	CC canton de Coutances	358	36%	39%	25%	1 493	24,0%	12 040	3,0%
	littoral Ouest	2	0%	100%	0%	8	25,0%	543	0,4%
	reste du secteur	13	0%	77%	23%	15	86,7%	5 122	0,3%
	Total Secteur Coutançais	373	35%	40%	25%	1 516	24,6%	17 705	2,1%
Pays de Coutances		1 044	16%	59%	25%	3 169	32,9%	69 511	1,5%
Manche		9 998	40%	47%	13%	35 033	28,5%	492 563	2,0%

Source Imhoweb 31/12/08 Manche Habitat

L'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux fait apparaître 1 044 demandes actives au 31/12/2008 sur le pays de Coutances soit 10,5% des 9 998 demandes actives enregistrées dans le département.

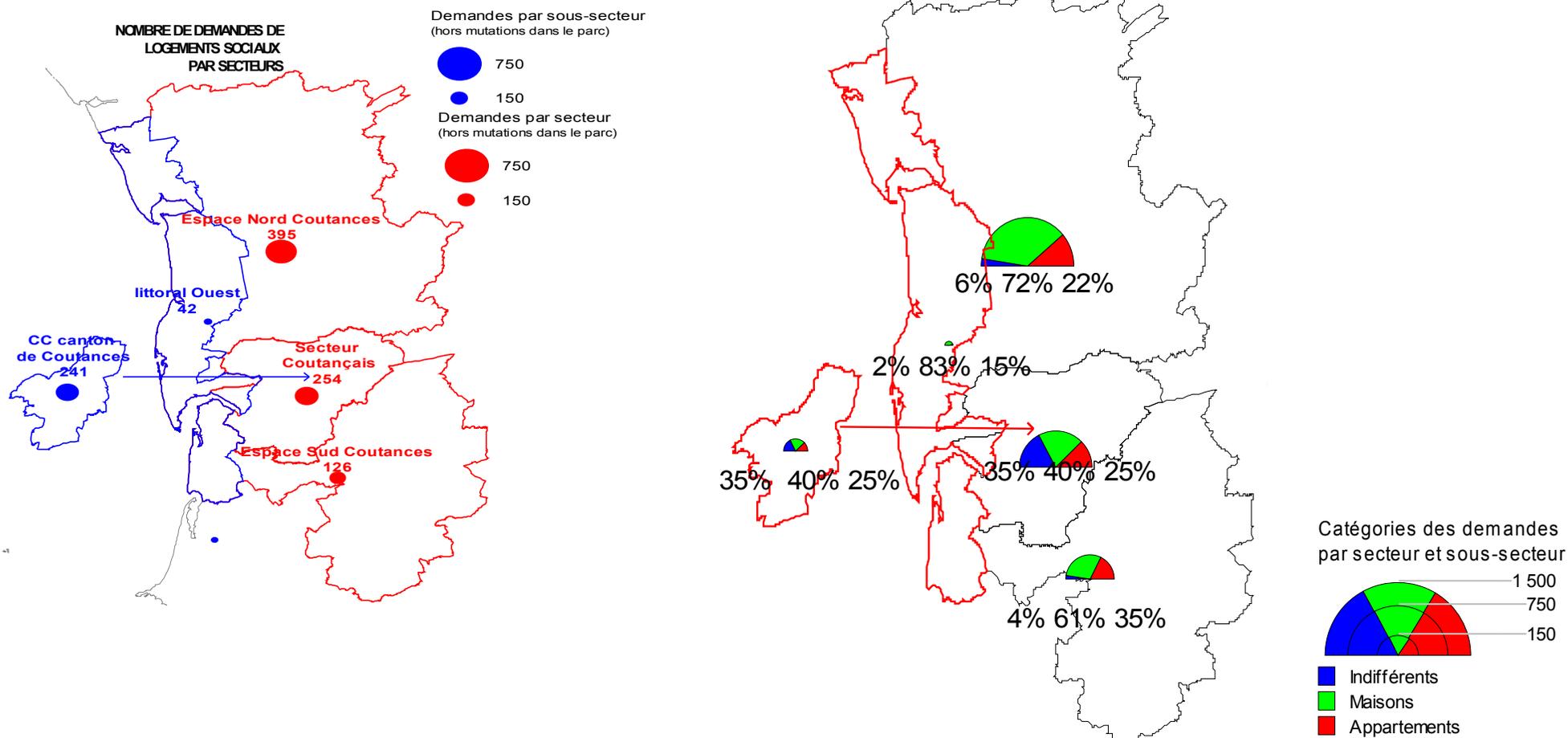
La répartition des demandes HLM par motivation exprimée

Secteurs habitat	Sous secteurs MLH	Logt actuel trop petit	Modif. composition familiale	Décohabitation	Loyer jugé trop élevé	Raisons de santé	Environnement non satisfaisant	Autres motifs
Nord Coutances	littoral Ouest	9%	14%	11%	13%	9%	2%	42%
	reste du secteur	11%	17%	16%	8%	7%	4%	36%
	Total Espace Nord Coutances	11%	17%	15%	9%	7%	3%	38%
Sud Coutances	littoral Ouest	13%	9%	13%	2%	4%	6%	54%
	reste du secteur	13%	16%	12%	4%	11%	3%	42%
	Total Espace Sud Coutances	13%	13%	12%	3%	8%	4%	46%
Coutançais	CC canton de Coutances	10%	17%	11%	8%	7%	4%	42%
	littoral Ouest	50%	0%	0%	0%	0%	0%	50%
	reste du secteur	8%	0%	15%	23%	0%	0%	54%
	Total Secteur Coutançais	10%	17%	12%	9%	6%	4%	43%
Pays de Coutances		11%	16%	13%	8%	7%	4%	41%
Manche		14%	13%	13%	8%	6%	6%	41%

Source Imhoweb 31/12/08

La modification de la composition familiale, la santé, l'habitat précaire et les menaces de reprise du logement sont les motivations des candidats au logement social qui sont plus fréquemment évoquées sur l'ensemble du pays coutançais.

A noter que l'habitat précaire apparaît comme la motivation principale dans 6% des demandes de logement sur la CC du canton de Coutances alors que cette motivation ne concerne que 2% de l'ensemble des demandes enregistrées dans le département (hors CUC).



Le Statut d'occupation des demandeurs de logements sociaux

Secteurs habitat	Sous secteurs	Locataire dans un logt HLM	Locataire dans le privé	Propriétaire d'un logt	Hébergé par les parents	Hébergé par amis ou tiers	Autres statuts (hébergé temp, caravane,...)
Nord Coutances	littoral Ouest	21%	50%	12%	12%	3%	1%
	reste du secteur	24%	45%	7%	13%	10%	2%
	Total Espace Nord Coutances	23%	46%	9%	12%	8%	2%
Sud Coutances	littoral Ouest	22%	46%	13%	15%	4%	0%
	reste du secteur	18%	47%	13%	17%	3%	3%
	Total Espace Sud Coutances	19%	47%	13%	16%	3%	2%
Coutançais	CC canton de Coutances	33%	37%	7%	14%	4%	6%
	littoral Ouest	0%	50%	50%	0%	0%	0%
	reste du secteur	15%	69%	0%	15%	0%	0%
	Total Secteur Coutançais	32%	38%	7%	14%	4%	6%
Pays de Coutances		26%	44%	9%	13%	6%	3%
Manche		35%	37%	7%	13%	5%	3%

44% des demandeurs du pays de Coutances sont locataires dans le parc privé et souhaitent intégrer un logement social.

La proportion de ménages qui sont déjà logés dans le parc HLM mais qui souhaitent changer de logement dans l'ensemble du pays n'est que de 26% contre 37% à l'échelle départementale. Cela traduit la faiblesse du parc social dans le pays de Coutances excepté dans la ville centre (Coutances).

11 demandeurs d'un logement HLM sur le secteur de la communauté de communes du canton de Coutances (soit 3% de l'ensemble des demandeurs) étaient logés en CHRS.

4.3.3 - Les marchés de l'immobilier

4.3.3.1 Les ventes

Source : site internet
Immoprix (période du
01/04/07 au
31/03/08)

	Appartements neufs (prix en € au m ²)					
	studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Manche		3 210	2 800			3 100

Les données disponibles sont peu détaillées et disparates. Seul le secteur de Coutances est renseigné dans le Pays de Coutances

Le prix moyen pour les maisons anciennes s'établit autour de 139 100 €, soit à un niveau plus faible que sur le département (146 000 €).

Source : site internet Immoprix
(période du 01/06/07 au
31/05/08)

	Maisons anciennes (€)				
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
Manche	100 100	126 500	159 000	171 600	146 000
Secteur de Coutances	108 800	116 900	167 600	167 300	139 100

Source : site internet
Immoprix (période du
01/04/07 au 31/03/08)

	Appartements anciens (prix en € au m ²)					
	studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Manche	1 650	1 800	1 770	1 500	1 410	1 620

Source : www.pap.fr
(de particulier à particulier)

	Prix constatés en € au m ² en 2008							
	Appartements				Maisons			
	Vente		location		Vente		location	
	Moyenne	Variation sur 1 an (%)	Moyenne	Variation sur 1 an (%)	Moyenne	Variation sur 1 an (%)	Moyenne	Variation sur 1 an (%)
Manche								
Agon Coutainville	2 883,51	12,71	9,13	-1,64	2 584,87	-10,17		
Coutances					1 886,27	-0,20		

Sur la ville d'Agon-Coutainville, les prix constatés pour les ventes d'appartements ont en moyenne augmenté de 12,71 % au cours de l'année 2008. En revanche, une baisse apparaît pour la vente de maisons de - 10,17 % . Le prix moyen de vente des maisons est nettement plus élevé sur Agon-Coutainville que sur Coutances, ce qui s'explique par sa situation littorale.

Source : www.lavieimmo.com
(la vie immobilière)

	Appartements Prix d'achat		Maisons Prix d'achat (prix médian)		Appartements Loyer mensuel (hors charges)		Terrains	
	€/m ²	%/an	€	%/an	€/m ²	%/an	€/m ²	%/an
Manche	1 868	+ 4,6	153 667	+ 10	8,4	+ 2,1	64,6	+ 91,7
Lessay							26,7	+ 18,6

Sources : Notaires de France - PERVAL - Période d'observation du 1er mai 2007 au 30 avril 2008

Données purement indicatives basées sur la moyenne des données des villes constituant l'échantillon départemental. Ces données sont susceptibles d'être volatiles en fonction des villes constituant l'échantillon départemental

Le loyer moyen est exprimé en €/m² par mois hors charges

Prix médian : valeur médiane entre le prix le plus haut et le prix plus bas.

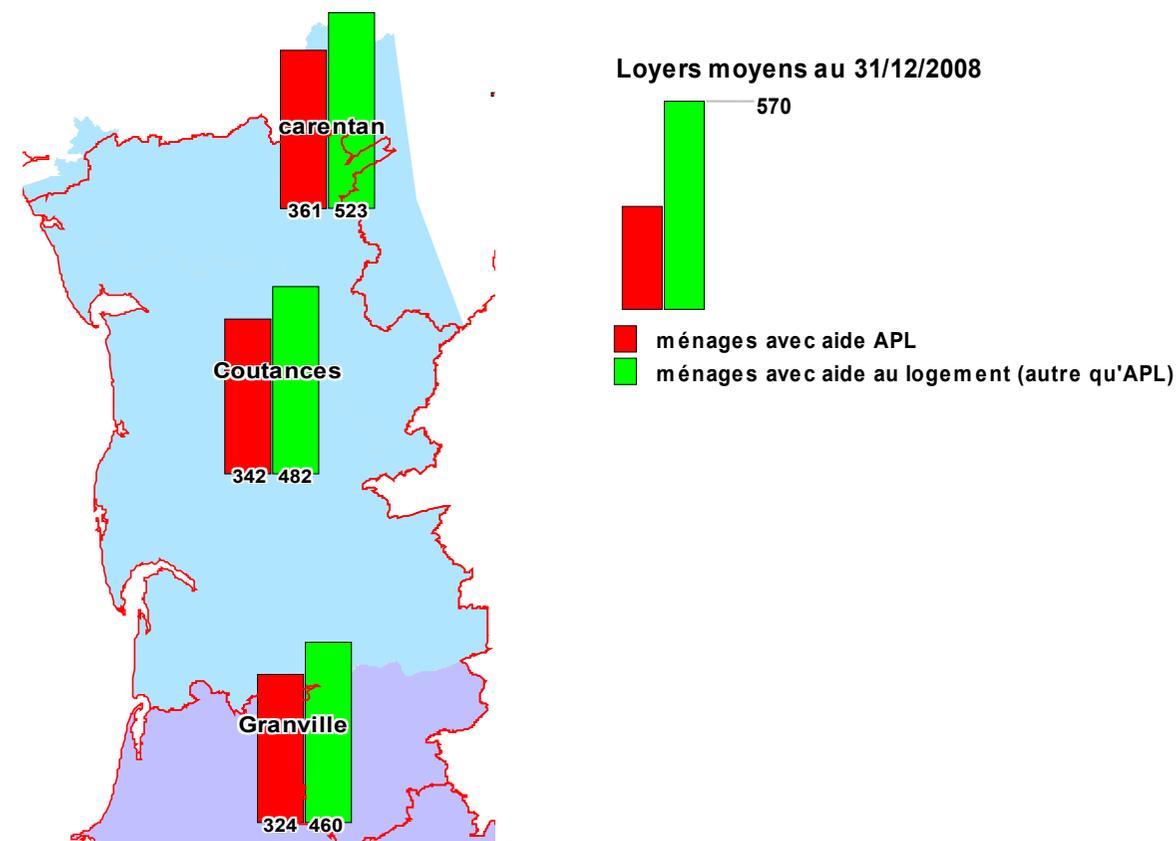
4.3.3.2 Les loyers du marché privé

LOYERS DE MARCHÉ disponibles dans la base Clameur	NIVEAU (en €/m ²) & VARIATION DES LOYERS DE MARCHÉ (taux de variation en %)		
	2007	2008	2009
Coutances	NC	7,4(0,1)	8,3(7,2)
CC Canton de Coutances	NC	7,4(0,1)	8,3(7,2)
CC canton de St Malo de la lande	NC	12,7 (13,1)	9,4(-3,7)
Manche	8,8	9	8
Basse Normandie	10,8	11,4	10,7

LOYERS DE MARCHÉ disponibles dans la base Clameur	Année	NIVEAU (en €/m ²) & VARIATION DES LOYERS DE MARCHÉ (taux de variation en %)					
		Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Coutances	2009	11,5 (5,1)	8,7 (7,4)	8,7(11,2)	7,2(0,9)	4,3(-3,0)	8,3(7,2)
	2008	9,9(-5,6)	8,1(-2,7)	7,2(1,3)	7,2(0,9)	4,8(4,4)	7,4(0,1)
CC Canton de Coutances	2009	11,5 (5,1)	8,7 (7,4)	8,7(11,2)	7,2(0,9)	4,3(-3,0)	8,3(7,2)
	2008	9,9(-5,6)	8,1(-2,7)	7,2(1,3)	7,2(0,9)	4,8(4,4)	7,4(0,1)
Manche	2009	11,5	9,2	7,6	6,7	5,3	8
	2008	NC	NC	NC	NC	NC	9
Basse Normandie	2009	14,7	10,3	8,5	7,4	6,8	10,7
	2008	NC	NC	NC	NC	NC	11,4

4.3.3.3 - Les montants moyens du loyer et de l'aide au logement par type d'aide et de parc

Concernant le montant moyen des loyers et des remboursements d'emprunt, les statistiques ne sont accessibles qu'au niveau de chaque antenne CAF.



Globalement sur le pays de Coutances, le loyer moyen apparaît supérieur à celui du département dans le parc privé. Cet écart à la moyenne départementale peut être dû à l'importance de la bordure littorale où les loyers sont plus élevés, mais les chiffres fournis par la CAF sont à prendre avec précaution car ils ne couvrent qu'une partie des logements offerts à la location et surtout ne précisent pas le niveau des loyers de la ville centre où le poids du parc social est plus fort et peut impacter le niveau de loyer du parc privé.

zonage CAF	Nbre habitants en 2006	allocataires avec une allocation logement	Allocataires AL ou ALS	Allocataires APL	loyer APL	APL versée	Appréciation du taux d'effort (loyer - APL)	loyers moyens (hors APL)	AL versée (parc privé)	Appréciation du taux d'effort (loyer - AL)
Carentan	41 402	3 344	54%	46%	361	189	172	523	188	335
Coutances	51 676	3 938	55%	45%	343	188	155	483	187	296
Granville	53 377	4 740	61%	39%	325	187	138	460	187	273
Manche	492 563	41 497	49%	51%	366	188	178	467	184	283

Source : CAF de la Manche au 31/12/2008- périmètre des antennes CAF

4.4 - La synthèse au regard des échanges avec les acteurs locaux et indicateurs clés

Cette synthèse s'appuie sur les indications des acteurs du logement interviewés mais aussi sur les principaux indicateurs quantitatifs renseignés pour chaque secteur du Pays. Dans le but de permettre aux partenaires une vision d'ensemble de ces indicateurs, **l'annexe** présentera en fin d'étude l'ensemble des indicateurs pour chacun des secteurs de la Manche .

Le pays de Coutances présente une grande diversité : du littoral aux marais jusqu'au bocage à l'intérieur des terres. Au regard de sa situation géographique à proximité du littoral, le pays de Coutances est un territoire naturellement attractif.

La population

Le pays de Coutances connaît un rythme de développement (+0.80%) supérieur à celui du département (+0.34%) en raison d'un solde migratoire favorable. Seule la population de la communauté de communes de Coutances stagne (+0,6% entre les 2 derniers recensements), la ville perd des habitants au bénéfice de l'arrière pays et de la périphérie. On constate un mouvement vers le littoral.

La population des communes littorales est composée d'une part importante de personnes âgées provenant de l'installation de retraités. On assiste à une transformation des résidences secondaires en résidences principales.

Les revenus des ménages

On trouve des revenus élevés sur ce secteur, mais le revenu moyen (19 022€ en 2007) reste inférieur au niveau départemental et 77% des ménages ont des revenus qui les rendent éligibles au logement social. La fourchette des revenus des ménages est donc importante en raison des ménages aisés sur le littoral et des ménages plus modestes, issus du monde agricole ou ostréicole.

La demande en logement et la construction

Aujourd'hui, la pression est forte sur le littoral avec des prix immobiliers et fonciers très élevés qui posent des difficultés et limitent les possibilités pour offrir des logements diversifiés et accessibles à tous.

Le sud de Coutances manque d'habitat pour les jeunes ménages, notamment sur la partie littorale où les prix du foncier restent élevés, ce qui induit un vieillissement de la population plus important également.

Les jeunes s'installent donc sur les communes dans l'arrière pays à l'intérieur des terres et les lotissements se multiplient de façon importante sur des petites communes et en particulier celles qui se situent près de Coutances.

Il est difficile sur la frange côtière de trouver à loger les ouvriers du secteur de la conchyliculture, du maraîchage et des services à la personne.

Les taux de construction sont élevés sur le littoral mais aujourd'hui, ils le sont également dans la partie à dominante agricole qui attire de jeunes couples à la recherche d'un logement et d'un terrain à moindre coût.

La résorption de la vétusté des logements

Dans les zones rétro-littorales, le patrimoine ancien est important. Il présente des qualités architecturales mais il a souvent besoin d'être réhabilité. Certaines fermes et leurs bâtiments annexes sont aujourd'hui abandonnées.

A Coutances, le quartier sous l'église Saint-Pierre (non concerné par les importantes destructions de la dernière guerre mondiale) est fortement touché par la vacance et la vétusté des logements qui s'y trouvent.

Le parc social

Globalement dans le pays de Coutances, le parc social est présent essentiellement à Coutances (près de 50% du parc) et dans les communes chefs-lieux de canton (Lessay, Périers,...) où il y a des services.

Le parc social est important à Coutances (35% des RP) et les demandes apparaissent suffisantes pour éviter de la vacance (en dehors de la rotation des familles logées le temps d'une nouvelle attribution)

Les constructions du parc social de Coutances datent des années 60-70, elles ont besoin de réhabilitations importantes en raison du manque d'accessibilité (absence d'ascenseur,...) et de la médiocrité de l'isolation phonique et acoustique. Hormis sur Coutances, le parc social est relativement récent.

Les principaux pôles d'équilibres identifiés lors du SCOT du pays de Coutances constituent une base essentielle notamment pour localiser les communes susceptibles d'accueillir de nouveaux logements sociaux en adéquation avec la demande.

4.5 – La détermination des besoins en logements d'ici 2015

4.5.1 - Les enjeux de l'Etat

Les enjeux d'aménagement portés par l'Etat au cours des différents SCoT et devant être pris en compte dans la territorialisation des besoins sont les suivants :

- l'identité du territoire

La limitation de la périurbanisation et de l'étalement urbain est nécessaire notamment sur l'axe St-Lô-Coutances.

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti, urbain et des paysages en veillant à la qualité architecturale des constructions nouvelles doivent permettre de renforcer la qualité de vie et de valoriser la diversité patrimoniale du territoire.

L'équilibre entre les populations qui s'installent notamment en bordure littorale (seniors, jeunes, saisonniers,...) doit être recherché pour maintenir la cohésion sociale.

- le renforcement de l'équilibre territorial

Le renforcement du rôle pivot de Coutances en favorisant l'urbanisation maîtrisée avec des constructions en cohérence avec les politiques de déplacements.

La promotion d'une politique commune en terme d'habitat sur l'ensemble du territoire : une offre équilibrée et qualitative entre le parc social et le parc privé, permettant l'accueil de toutes les populations en particulier des jeunes salariés.

- le développement durable du littoral

Pour maintenir les éléments identitaires, il faut veiller à la maîtrise de l'étalement urbain notamment sur la frange littorale où la pression foncière est forte.

Il faut rechercher un meilleur équilibre littoral / arrière pays.

Pour tout projet d'habitat, la prise en compte des risques naturels est essentielle. L'urbanisation n'est acceptable que dans la limite des capacités d'accueil en terme d'équipements.

4.5.2 - D'une estimation normative des besoins en logements,

L'estimation des besoins est faite en considérant **que les tendances actuelles du marché vont se poursuivre** et selon plusieurs autres hypothèses qui sont détaillées en annexe. Il a notamment été posé comme inévitable la dégradation continue du solde migratoire dans les villes.

Elle ne prend pas en compte les effets escomptés de la politique du logement.

Cette première phase d'étude suggère une **production annuelle sur le pays de Coutances de 582 logements neufs**, tous segments confondus (parc privé et public).

Secteurs habitat	Sous-secteurs	Pop 06	RP 06	Nbre moyen pers/logt en 2006	Estimation pop 2015 (hyp: tx de croissance 99-06)	Estimation n bre moyen pers/logt 2015	Besoin annuel liés au desserrement 2006-15 (1)	Besoin annuel lié à la variation du parc des RS (2)	Besoin annuel lié à la variation du parc de logts vacants + 3 mois (3)	Besoin annuel liés au renouvellement des logts détruits ou ayant changé d'affectation (logt construits - variation des logts) (4)	Besoin annuel en logts neufs pour maintenir la même population (1)+(2)+(3)+(4)	Besoin annuel en logts lié à l'accueil de la population supplémentaire	Demande annuelle potentielle de logts neufs	Estimation des RP en 2015
Espace Nord Coutances	littoral Ouest	13 079	5 991	2,2	14 853	2,08	32	100	-35	8	105	95	199	7 129
	reste du secteur	22 055	9 196	2,4	23 546	2,27	60	8	-32	31	66	73	139	10 390
	Total Espace Nord Coutances	35 134	15 187	2,3	38 399	2,19	91	108	-68	39	171	168	339	17 519
Espace Sud Coutances	littoral Ouest	4 244	1 890	2,2	4 632	2,15	9	92	-1	0	100	20	120	2 153
	reste du secteur	12 428	5 276	2,4	13 062	2,22	36	9	3	15	63	32	94	5 884
	Total Espace Sud Coutances	16 672	7 166	2,3	17 694	2,20	45	101	2	15	163	52	215	8 037
Secteur Coutançais	CC canton de Coutances	12 040	4 886	2,5	12 342	2,53	-13	-5	9	16	7	13	21	4 886
	littoral Ouest	543	205	2,6	630	3,07	-3	1	0	0	-2	3	1	205
	reste du secteur	5 122	1 750	2,9	5 677	3,24	-19	3	0	4	-12	19	7	1 750
Total Secteur Coutançais	17 705	6 841	2,6	18 649	2,72	-35	0	9	20	-7	35	29	6 841	
Pays de Coutances		69 511	26 992	2,6	74 742	2,77	101	208	-57	74	327	260	582	32 735
Manche		492 563	211 212	2,3	509 003	2,17	1619	737	-273	585	2670	763	3430	234 997

4.5.3 - Vers une quantification des besoins en logement sociaux au regard des enjeux d'aménagement

L'estimation normative des besoins en logements ci-dessus se fonde sur un modèle prolongeant les tendances à l'œuvre sur le territoire. Ces tendances ne sont pas toujours en adéquation avec les enjeux de développement équilibré et durable (étape n°1).

Il est donc important qu'un recentrage des besoins soit effectué à la lumière des enjeux d'aménagement des territoires de l'État, notamment ceux portés dans les discours des différents Schémas de Cohérence Territoriale (étape n°2).

Les deux hypothèses suivantes ont été envisagées pour quantifier les besoins en logements sociaux au regard des évolutions du marché du logement et des politiques publiques de l'habitat. Ces hypothèses ont été établies à partir du travail de concertation avec les bailleurs sociaux du département.

Hypothèse 1 : une poursuite de la tendance à la hausse du parc privé parmi les résidences principales du département.

Cette première hypothèse s'inscrit dans la **continuité des tendances de marché** observées ces dernières années. Elle s'inscrit dans une **politique nationale d'aide au développement du parc privé** (aide de l'ANAH, politique renforcée du prêt à taux zéro, mise en place du pass-foncier, éco prêt à taux zéro, etc) et suppose le développement d'**un dispositif incitatif en matière d'accession à la propriété**. L'effort public sur le parc social est concentré sur les zones tendues.

Elle pose comme inévitable l'augmentation en volume du parc privé individuel parmi les résidences principales du département.

L'estimation des besoins en logements sociaux nécessaires jusqu'en 2015 au regard de cette hypothèse est alors de **24 logements sur le pays de Coutances**.

Cela correspond au **besoin minimum à prévoir** si l'on considère comme inévitable la poursuite de la tendance à la hausse du parc privé parmi les résidences principales du département. Une autre hypothèse a donc été développée.

Hypothèse 2 : le maintien au niveau départemental du poids du parc social dans le département

Cette hypothèse s'inscrit dans un contexte économique et un marché immobilier plus tendus avec une politique volontariste visant **le maintien du rapport actuel entre le logement privé et le logement social**, et une certaine inertie de la mise en œuvre des politiques d'accession à la propriété privée à court terme.

Elle propose une **répartition des logements à produire** par pays intégrant aussi **la dimension aménagement durable des territoires**.

L'objectif de production s'élèverait alors à **67 logements sur le pays de Coutances**.

L'étape n°1 de la territorialisation des besoins en logements sociaux est une estimation normative et se fonde sur un modèle prolongeant les tendances à l'œuvre sur le territoire, en prenant en considération des éléments sur la demande du parc social (pression social, vacance, rotation).

Ces tendances n'étant pas toujours en adéquation avec les enjeux de développement équilibré et durable, un recentrage des besoins a été effectué à la lumière des enjeux d'aménagement des territoires de l'État.

Cette seconde étape de l'hypothèse 2, développée avec l'intégration des enjeux aménagements, suppose des politiques volontaristes qui visent à maintenir, impulser ou confirmer le développement démographique des pôles urbains, afin de limiter la demande de logements sur la périphérie et sur les espaces ruraux.

Découpage de l'étude		Production annuelle de logts sociaux d'ici 2015 "maintien du poids du parc social" -16,6% des RP-		
Secteurs habitat	Sous-secteurs	Etape 1 modulation sur la base de la pression sociale (demande/offre, vacance, rotation)	Etape 2 répartition sur la base des enjeux d'aménagement	Repartition souhaitable de la production par pays sur la base des enjeux aménagement %
Espace Nord Coutances	littoral Ouest	22	20	30%
	reste du secteur	25	21	31%
	Total Espace Nord Coutances	47	41	61%
Espace Sud Coutances	littoral Ouest	6	7	10%
	reste du secteur	13	8	12%
	Total Espace Sud Coutances	20	15	22%
Secteur Coutançais	CC canton de Coutances	4	10	15%
	reste du secteur	1	1	1%
	Total Secteur Coutançais	5	11	16%
Pays de Coutances		71	67	100%
Manche		439	439	